

DETALJREGULERINGSPLAN

# PLANNAVN

MALEKSEMPEL  
BYROMSPROGRAM  
XX.XX.XXXX

Forsiden endres til å passe planforslaget.  
Logo Lillestrøm kommune farger og figur  
forside i maleksempel fjernes.

## INNHold

### 1. BAKGRUNN

HVEM  
HENSikten

### 2. FØRINGER

### 3. BELIGGENHET / KONTEKST

### 4. BESKRIVELSE /VISJON

## OFFENTLIGE BYROM

### 5. GATER

### 6. TORG

### 7. PARKER

## FELLES UTEAREALER

### 8. FELLES UTEOPPHOLDSAREALER

/GÅRDSROM

### 9. LEKEPLASSER

### 10. TAKTERRASSER

### 11. NÆRMILJØANLEGG

## PRIVATE UTEAREALER

### 12. PRIVATE UTEOPPHOLDSAREALER

### 13. RENOVASJON

### 14. VARELEVERING / INNKJØRING GARASJEANLEGG

### 15. OVERVANNSHÅNDTERING

### 16. SYKKELPARKERING

### 17. BELYSNINGSKONSEPT

### 18. BRANN

## ILLUSTRASJONER

### 19. SOL-OG SKYGGEDIAGRAMMER

### 20. ILLUSTRASJONSPLAN

### 21. UTOMHUSPLAN SOM OGSÅ VISER 1.ETASJEPLAN/BRUKSFORMÅL

### 22. BYROM - AKSONOMETRI OVENFRA

### 23. UTBYGGINGSREKKEFØLGE OG BYROM

### 24. UTEROMS-AREALREGNSKAP

### 25. MIDLERTIDIGHET/ TRANSFORMASJONSPROSJEKTER

### 26. BESTEMMELSER SOM BØR INNARBEIDES SOM JURIDISK BINDENDE

### 27. EVENTUELLE FERDELSRETTAVTALER ETC.

Dette er et forslag til mal for estetisk redegjørelse. Malen kan endres til å passe planforslagets karakter men alle punktene som fremgår må beskrives og diskuteres. -Når en ikke bruker malen brukes denne som sjekkliste med avkrysning.

Hva er hensikten med byromsprogram?

Med bakgrunn i kommuneplanen kan det ved utarbeidelse av reguleringsplanforslag stilles krav om byromsprogram for arealer avsatt til sentrumsformål i kommunen. Byromsnormen skal legges til grunn. Varelevering og avfallshåndtering skal inngå.

Byromsnorm for sentrumsformål i Lillestrøm kommune gir retningslinjer for utforming av byrom i Lillestrøm by, Strømmen, Sørumsand, Fetsund og Frogner. Det åpnes for stor grad av frihet i de enkelte prosjekt til å gjøre strukturerende grep og velge formuttrykk, men normen synliggjør hvilke forventninger kommunen har til utviklingen av sentrumsområder. Det legges særlig vekt på tilrettelegging for gående og syklende. Det må beskrives hvordan disse ulike trafikantergruppers bevegelse forholder seg til hverandre. Sykkelveier bør være tydelige også gjennom by- og tettstedskvartaler men det forventes at syklistene reduserer fart slik at de i større grad bidrar til byliv og positiv integrasjon mellom publikum i byrommene.

Byromsnormen skal gi inspirasjon og legges til grunn for byggesaksbehandling. Ved visse detalj- og områderegeringsplaner skal det legges ved et byromsprogram som er utarbeidet med utgangspunkt i normen.

Kommuneplanen for Lillestrøm legger opp til en fortetting i prioriterte vekstområder, i byvekstområdet Lillestrøm-Strømmen- Kjeller, og de prioriterte tettstedene Sørumsand, Frogner, Fetsund og Skedsmokorset.

Den stiller samtidig krav til kvalitet i bebyggelse og infrastruktur. Utviklingen av strukturer og kvaliteter i det urbane rommet vektlegges og i det arbeidet er det behov for noen styrende prinsipper for utforming av veier, gater, torg, plasser og nærmiljøanlegg.

Med utgangspunkt i byromsnormen skal det utarbeides et byromsprogram som en del av alle reguleringsplaner for areal avsatt til sentrumsformål (se kommuneplanens bestemmelser §1-8.2.4).

Byromsprogrammet må inneholde utformingsplaner for gater, torg og parker som viser materialbruk, belysning, møblering, utsmykning og blågrønne elementer.

Hvem er forslagstiller for planforslaget  
Hva er hensikten med planforslaget

Max en side

## 02 OVERORDNEDE FØRINGER

Beskriv hvilke føringer som anses som vigtige for planforslaget. (Kommuneplan, byutviklingsplan etc.)

Vis flyfoto/skråfoto med avgrensning av planområdet og beskriv beliggenheten og konteksten.

Vis planområdets sammenheng med byen ellers og hvordan mobilitet løses i dag.

Beskriv hvilke kvaliteter som foreslås i planforslaget med fokus på byrom.

Hvilke ambisjoner utover bygningen i seg selv vil innfris gjennom bebyggelsen?

Det skal beskrives hvordan forslaget er godt tilpasset sin plassering i byen eller på stedet med forbindelser, siktlinjer, bevegelsesmønster, høyder, fasader, materialer og eventuelt andre viktige momenter. Det skal beskrives spesielt hvordan byggets høyder forholder seg til nabobebyggelse på alle sider, bebyggelse på motsatt side av gata, viktige byrom og hvordan eventuelt eksisterende solforhold endres som følge av forslaget. Noen stikkord: harmoni, kontrast, samspill og tilpasning. Det skal beskrives hvordan forslaget tilfører kvaliteter til byen eller omgivelsene rundt:

- Overordnet plassering i bybildet/på stedet.
- Siktlinjer
- Ferdsel i området, bevegelsesmønster, er det gode forbindelser til omgivelsene?
- Forholdet til nabobebyggelse, mellom nytt og eksisterende (harmonisk, kontrast, samspill, tilpasning)
- Beskriv bygget i forhold til omgivelsene ved å bevege seg rundt i situasjonen.
- Konsept og arkitektoniske kvaliteter, -gir prosjektet kvaliteter til den omgivende byen?
- Funksjoner, rom mellom husene/møteplasser, forholdet mellom privat, halvprivat og offentlig.
- Hva slags miljømessige kvaliteter er det for ulike beboere?
- Er det trygt skille mellom lek, opphold og trafikk?

- Barns lekemuligheter og sikkerhet og hensyn til deres behov i alle aldre.
- Utendørs areal for praktiske formål, er de solbelyste, lune og inviterende?
- Beskriv universell utforming og omgivelser tilgjengelig for alle.

Gater er trafikkårer med flere funksjoner/brukere. Gater er delt i de tre underkategoriene gågate, miljøgate og bygate. For denne kategoriseringen er det tilgjengelighet og prioritering av fotgjengere og syklistar som er bestemmende og skal være regulert som samferdselsformål. (Byromsnormen)

Vis og beskriv alle gater i eller rundt planområdet. Ulike gater har ulik bruk i dag. Noen er trafikerte gater mens andre er roligere boligater.

Beskriv:

- funksjon
- målgruppe
- aktivitet
- innhold
- kvalitet/utforming
- omkringliggende bygg
- møblering
- materialer
- belysning
- aktive fasader
- eierforhold og drift

Vis eksempler

Illustrer:

planutsnitt (detaljert)

materialbruk

2D gatesnitt (romlig)

En side per gate.

Torg er delt i underkategoriene bytorg, strøktorg og fellestorg, hvor størrelse og grad av offentlighet og aktivitetsnivå varierer. Skal være regulert til samferdselsformål, med unntak av fellestorg, som kan være regulert til uteoppholdsareal tilhørende boliger. (Byromsnormen)

Vis og beskriv alle torg i eller rundt planområdet. Ulike torg har ulik bruk i dag.

Beskriv:

- funksjon
- målgruppe
- aktivitet
- innhold
- kvalitet/utforming
- omkringliggende bygg
- møblering
- materialer
- belysning
- aktive fasader
- eierforhold og drift

Vis eksempler

Illustrer:

planutsnitt (detaljert)  
materialbruk  
2D snitt (romlig)

En side per torg.



Parker er først og fremst områder for rekreasjon, og er i all hovedsak grønne og frie for trafikk. Parkene er delt inn i bypark, strøkpark og fellespark. Skal være regulert som grøntstruktur, med unntak av fellespark, som kan være regulert til uteoppholdsareal tilhørende boliger. (Byromsnormen)

Vis og beskriv alle parker i eller rundt planområdet. Ulike parker har ulik bruk i dag.

Beskriv:

- funksjon
- målgruppe
- aktivitet
- innhold
- kvalitet/utforming
- omkringliggende bygg
- møblering
- materialer
- belysning
- aktive fasader
- eierforhold og drif

Vis eksempler

Illustrer:

planutsnitt (detaljert)

materialbruk

2D snitt (romlig)

En side per park.

## FELLES UTEAREALER

### 08 FELLES UTEOPPHOLDSAREALER / GÅRDSROM

Felles uteoppholdsareal for boliger skal beskrives og illustreres. Det er krav om minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger og disse skal beskrives og illustreres.

En plan skal vise hvilke araler som utgjør MUA.

Beskriv:

- funksjon
- målgruppe
- aktivitet
- innhold
- kvalitet/utforming
- omkringliggende bygg
- møblering
- materialer
- belysning
- avfallsbehandling
- eierforhold og drift

Vis eksempler

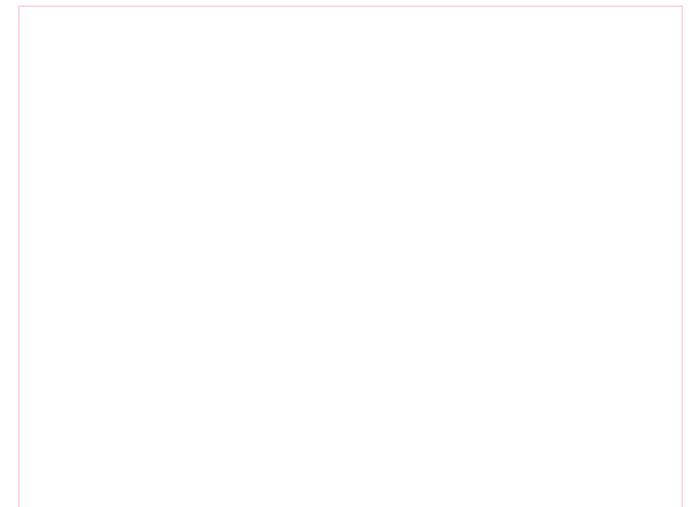
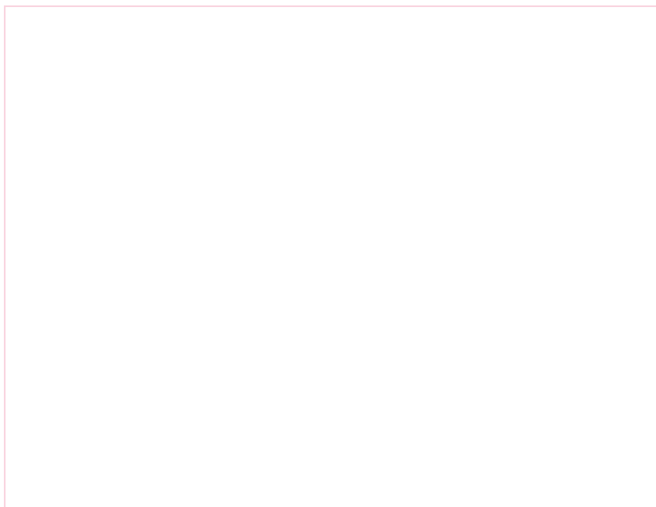
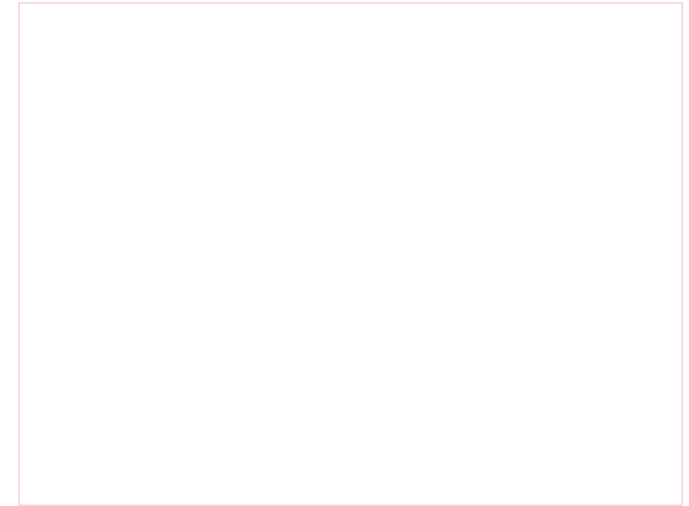
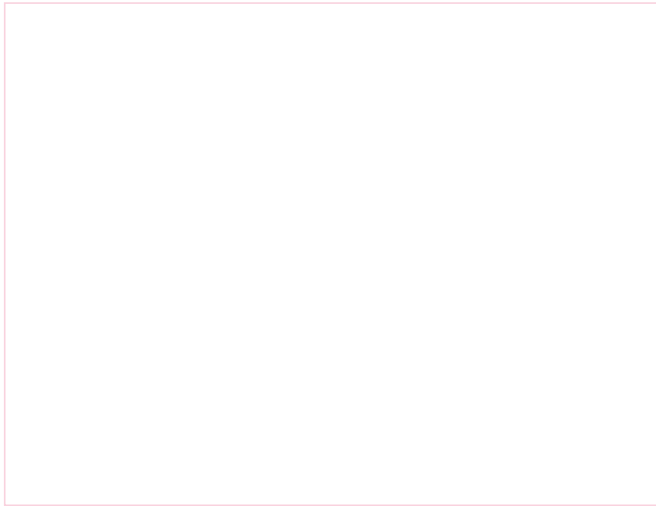
Illustrer:

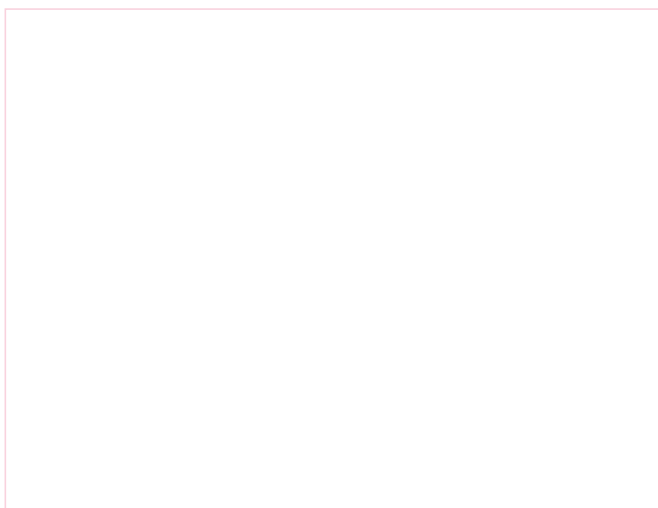
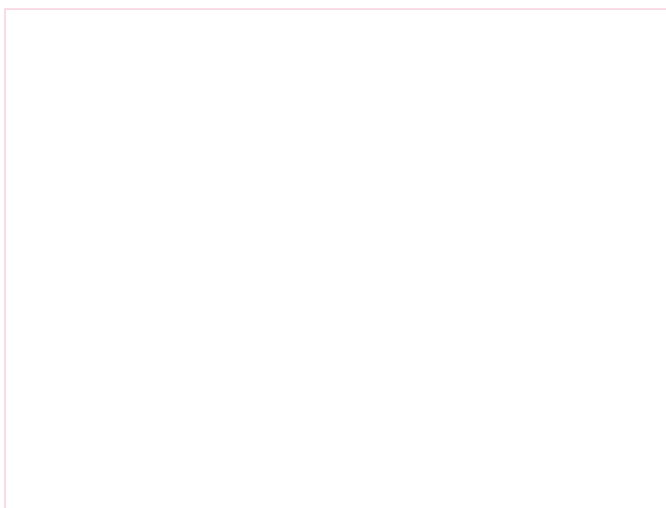
planutsnitt (detaljert)

materialbruk

2D snitt (romlig)

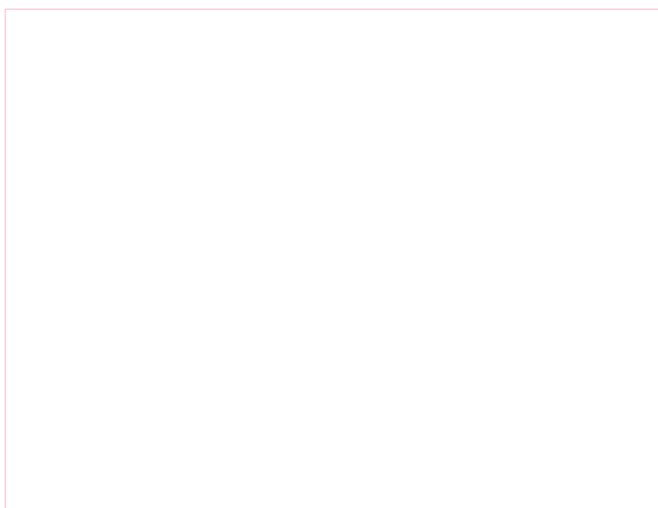
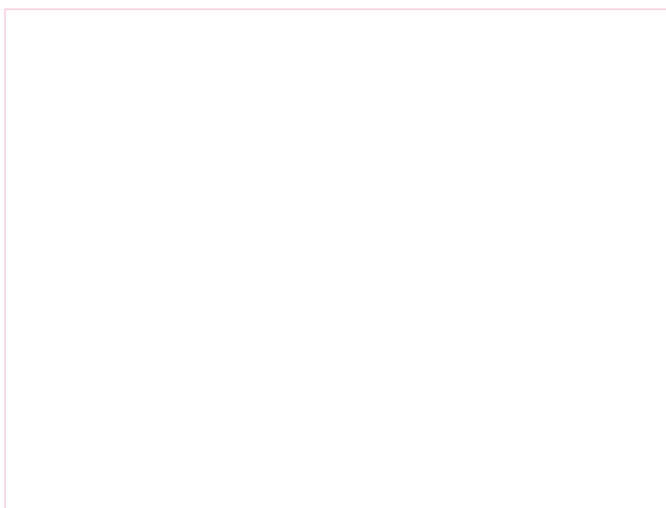
3D med vekt på uteareal





Areal for lek, nærlekeplasser, har bestemte krav til innhold, avstand til boliger og solforhold. Det skal illustreres og beskrives hvordan kravene oppfylles.

Vis:  
detaljerte planutsnitt  
materialbruk  
snitt  
avstand til boliger  
eierforhold og drift



## FELLES UTEAREALER

### 10 TAKTERRASSER

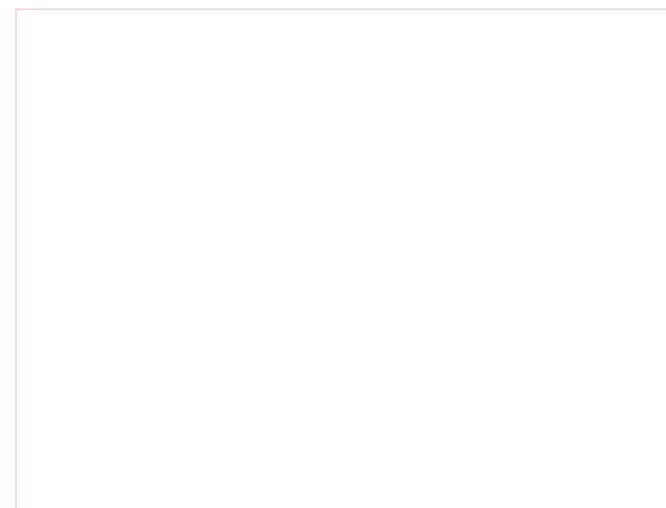
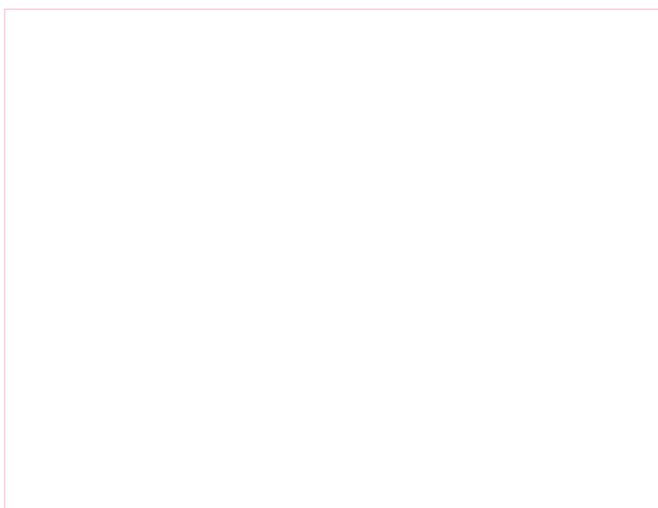
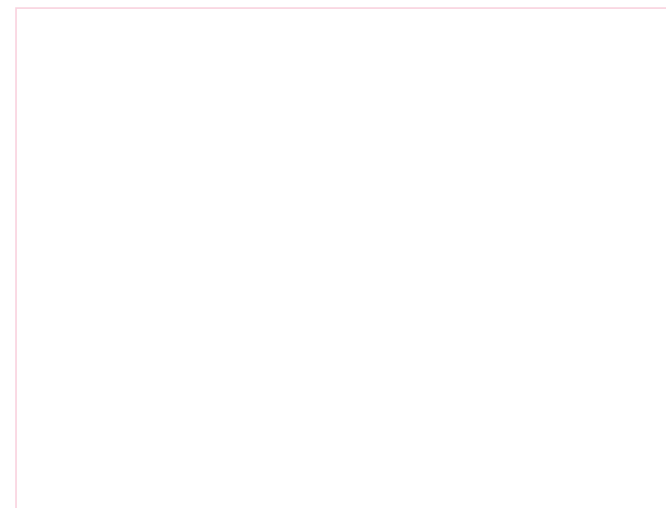
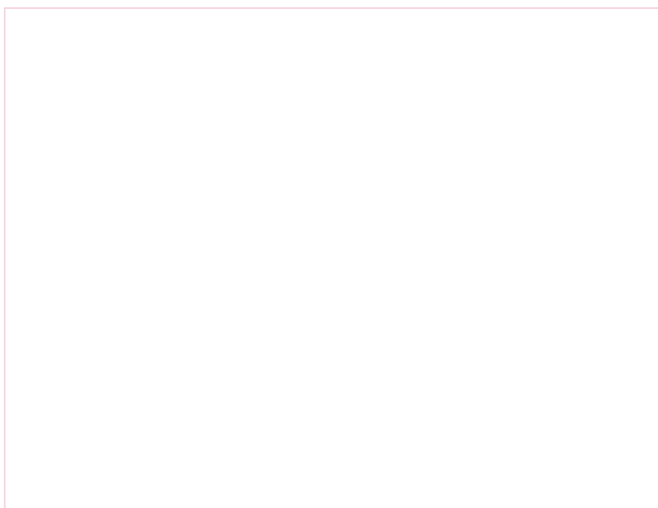
Felles uteoppholdsareal for boliger skal beskrives og illustreres. Det er krav om minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger og disse skal beskrives og illustreres.

En plan skal vise hvilke araler som utgjør MUA.

Beskriv:  
funksjon  
målgruppe  
aktivitet  
innhold  
kvalitet/utforming  
omkringliggende bygg  
møblering  
materialer  
belysning  
eierforhold og drift

Vis eksempler

Illustrer:  
planutsnitt (detaljert)  
materialbruk  
snitt



Areal for lek, nærmiljøanlegg, har bestemte krav til innhold, avstand til boliger og solforhold. Det skal illustreres og beskrives hvordan kravene oppfylles.

Vis:  
detaljerte planutsnitt  
avstand til boliger  
eierforhold og drift

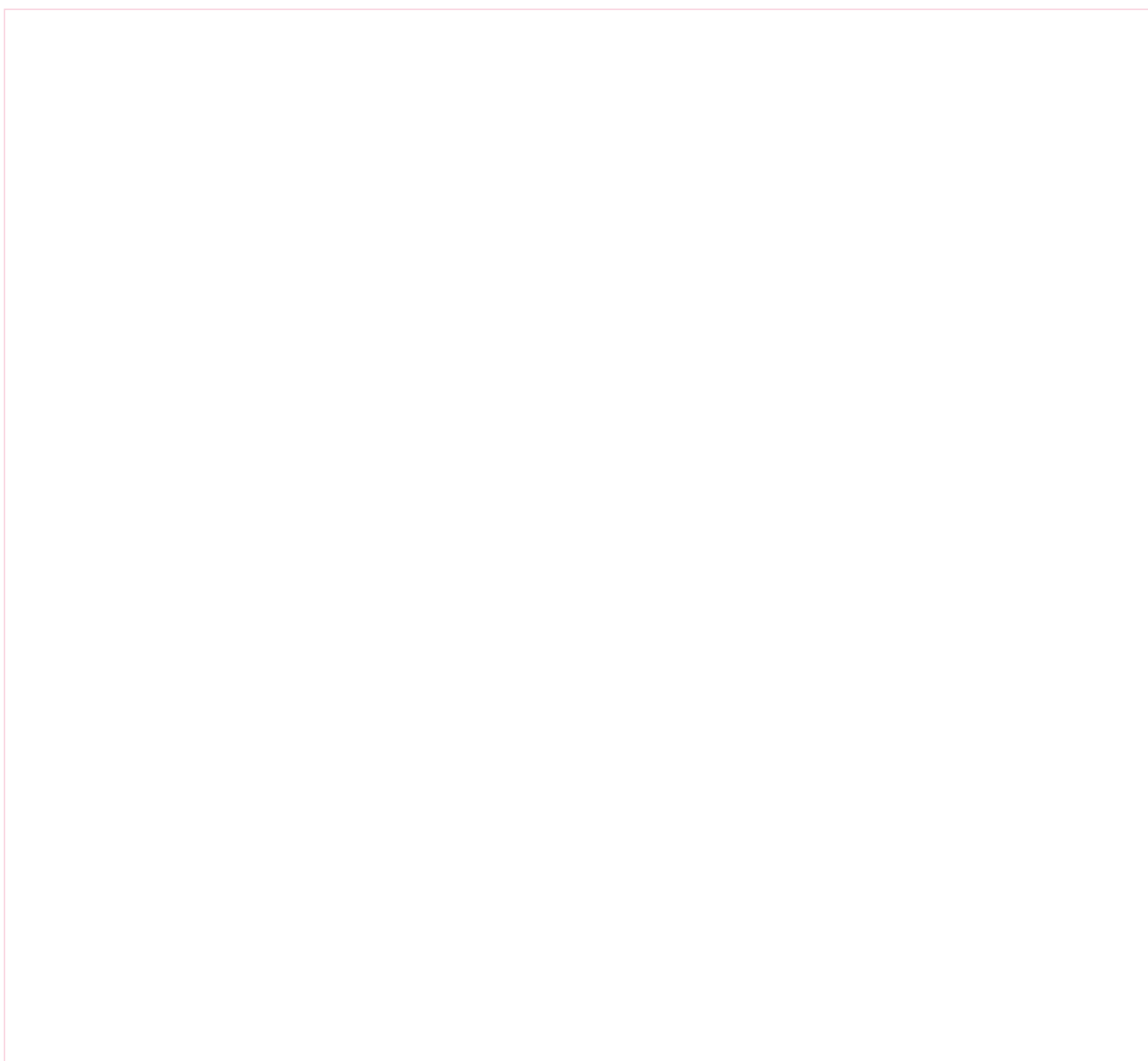
Boliger har krav til privat uteoppholdsareal som skal beskrives og illustreres. Det skal spesielt vektlegges hvordan privat uteplass gir god boligkvalitet i form av sol, dagslys, utsyn, skjerming mot innsyn fra naboer og estetisk utforming.

En plan skal vise hvordan krav til MUA oppfylles.

Beskriv:  
funksjon  
målgruppe  
aktivitet  
innhold  
kvalitet/utforming  
omkringliggende bygg  
møblering  
materialer  
belysning  
postkasser

sykkelparkering og avfall  
samt annet areal ikke utopphold  
skraveres og tekstes.

Vis:  
eksempler



Vis renovasjonsløsning og avstander.

Ved stasjonært avfallssug må dette detaljeres.

## 14 VARELEVERING/ INNKJØRING GARASJEANLEGG

Løsning og utforming av varelevering og innkjøring garasjeanlegg skal beskrives og illustreres.

Disse skal inkorporeres i fasaden på en god måte. Dette skal illustreres og beskrives.

Vis eksempler og detaljering.

Det kreves gode studier av løsninger for at disse sone-  
ne av fasaden også oppleves som kvalitetsteder.

Et stikkord for gode innkjøringer kan være samling av  
flere elementer slik at siktlinjer ikke legger for store  
føringer på bredder og geometri i bygget.

Gode eksempler har gjerne glasshjørner der nisjen  
starter, overhengende karnapper kan også gi elemen-  
ter som gir liv til disse ofte lukekede funksjonene.

Høyverdig materialbruk er ofte avgjørende gjerne  
felles i himling og nisjens sider.

(Munch Brygge Bjørvika).



Vis hvordan overvann håndteres i planområdet.

Blågønne elementer skal vurderes innarbeidet.

Vis eksempler og detaljering.

## 16 SYKKELPARKERING

Løsning og utforming av sykkelparkering skal beskrives og illustreres.

Utfordring mellom trafikkgrupper gående/syklende særlig hvis reguleringsforslaget ligger inntil hovedsykkelveier kan beskrives her (ref. innledningstekst i 01 bakgrunn).

Beskriv:

funksjon

målgruppe

aktivitet

innhold

kvalitet/utforming

omkringliggende bygg

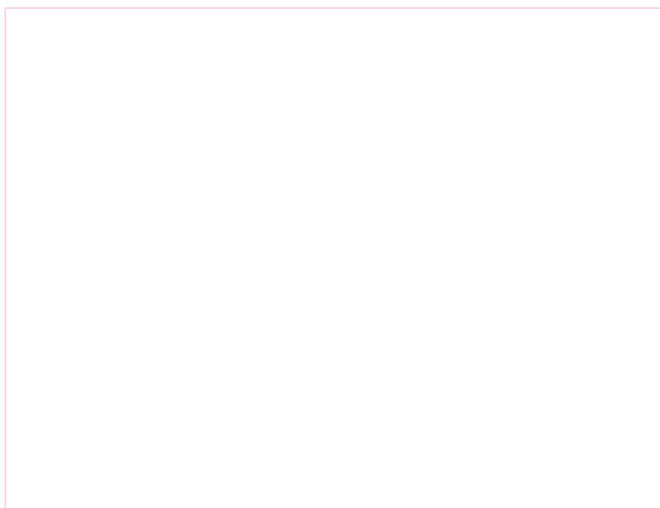
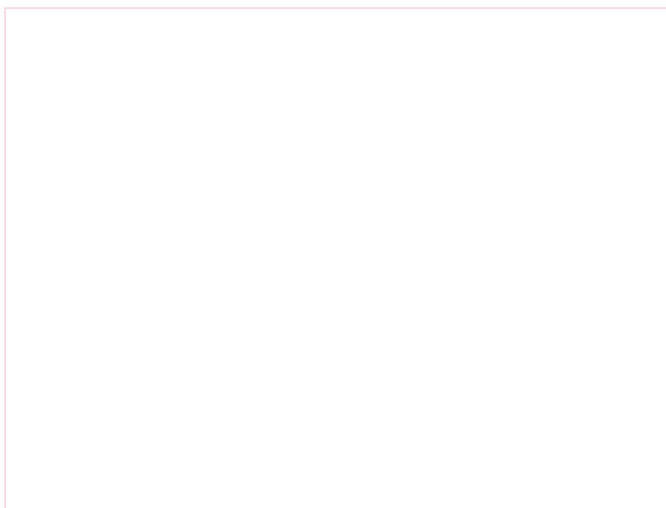
møblering

materialer

belysning

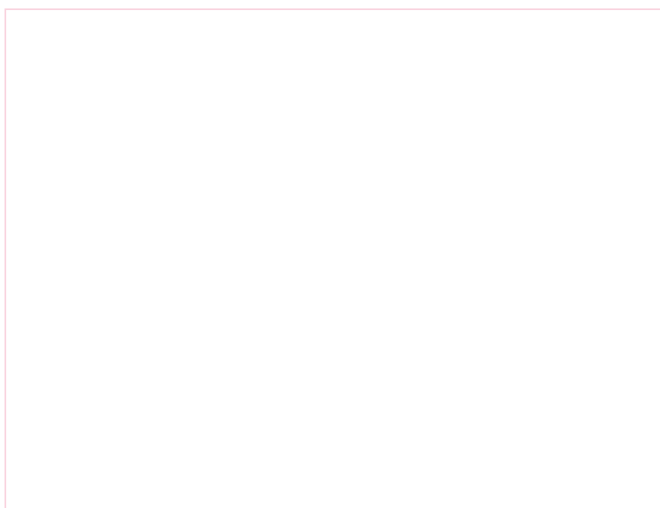
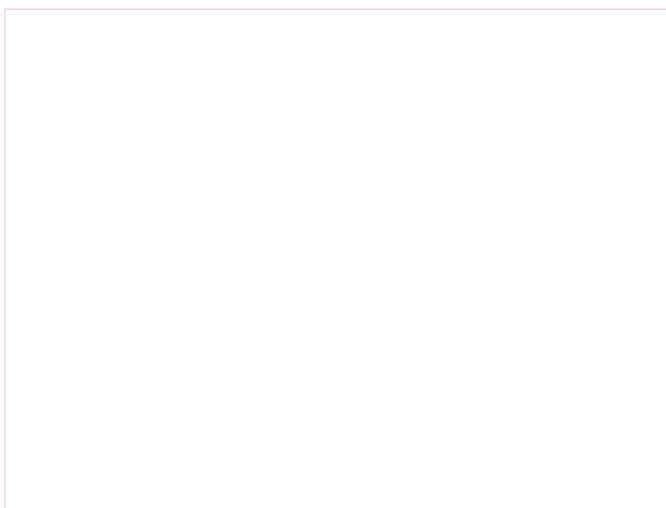
Vis:

eksempler



Det skal utarbeides et belysningskonsept som skal illustreres og beskrives.

2D og 3D



Beskriv og illustrer eventuelle egne brannbil-opstillingsplasser og hvordan materialbruk er tenkt for at ikke brannredningssituasjonen legger hovedføring for opparbeidelse av utearealer.



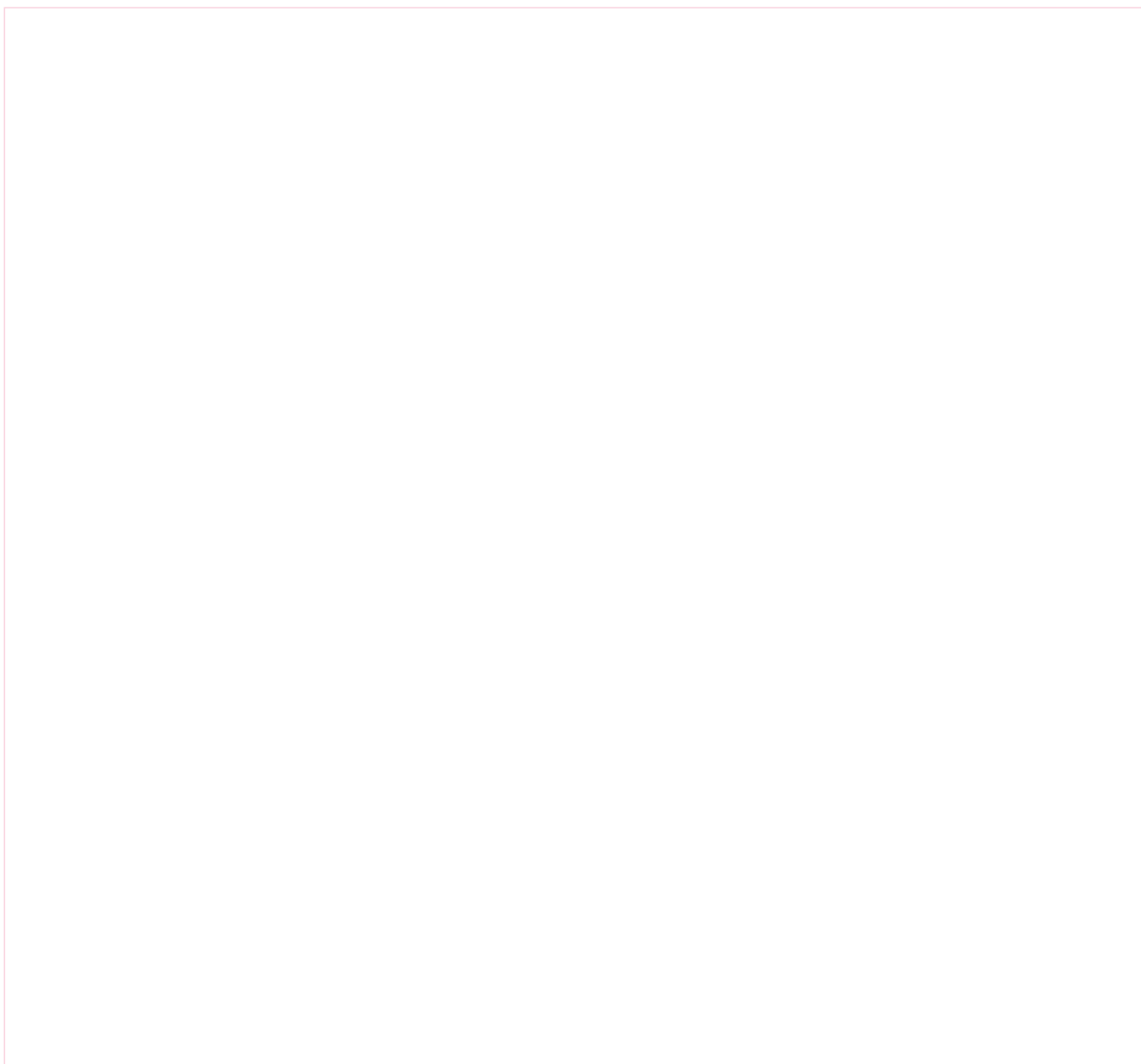
Oppsett og målestokk som i VOFA,  
Volum - og funksjonsanalysen.

3D og plan

Tilsvarende tider:

31. mars (og 1.mai kl 1200 1500 1800

21. juni kl 0900, 1200, 1500, 1800, 2100









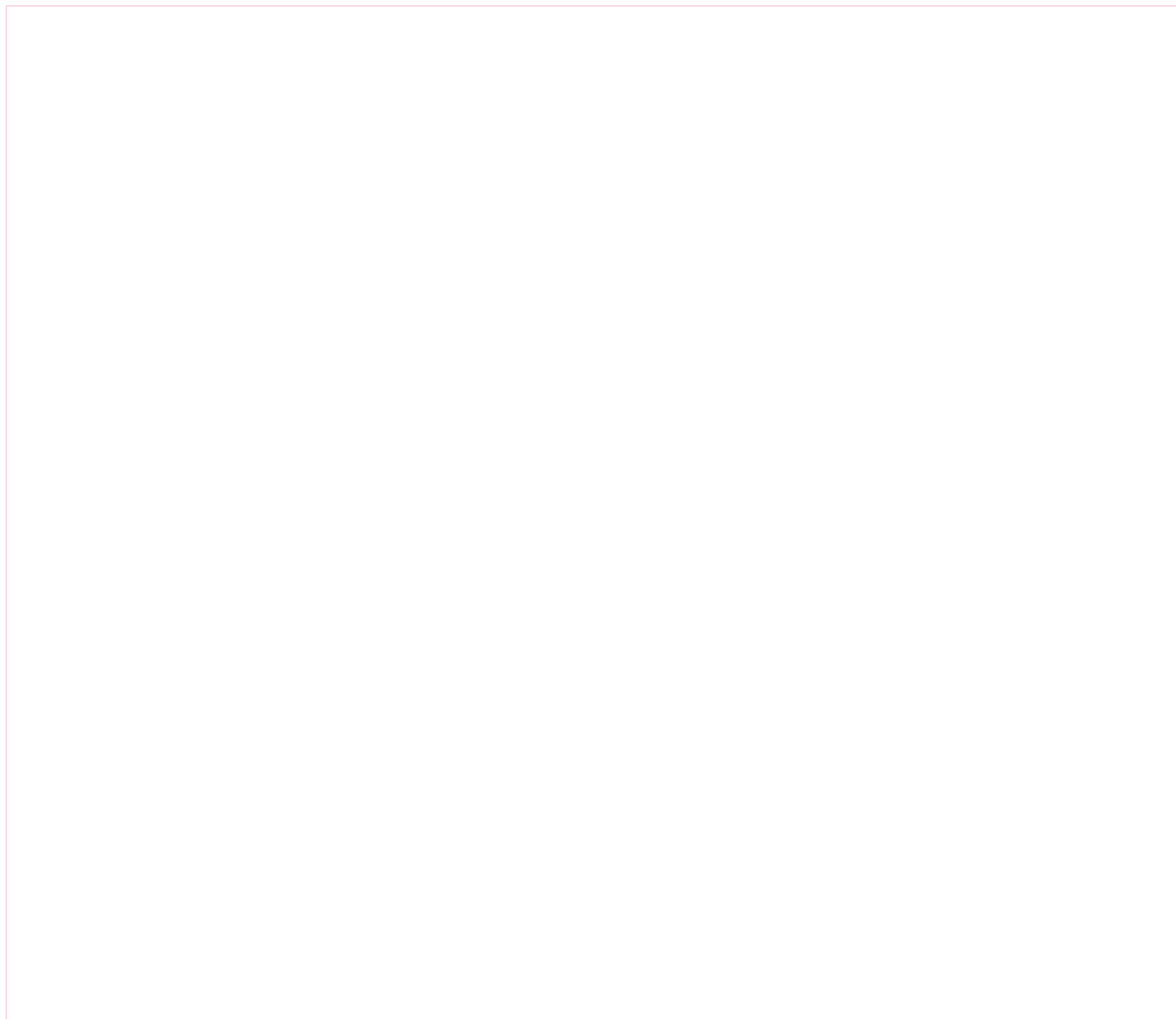
Beskriv foreløpig utbyggingsrekkefølge og samtidig opparbeidelse av byrom.

## 24 UTEROMS-AREALREGNSKAP

Uteromsregnskapet skal vise at illustrert boligprosjekt har tilstrekkelig uterom iht. gjeldende krav til totalt uteoppholdsareal og krav til solforhold.

Det skal skilles mellom felles og privat uteareal, offentlig areal og nærmiljøanlegg. Areal til sykkelparkering, renovasjon, etc. skal trekkes fra.

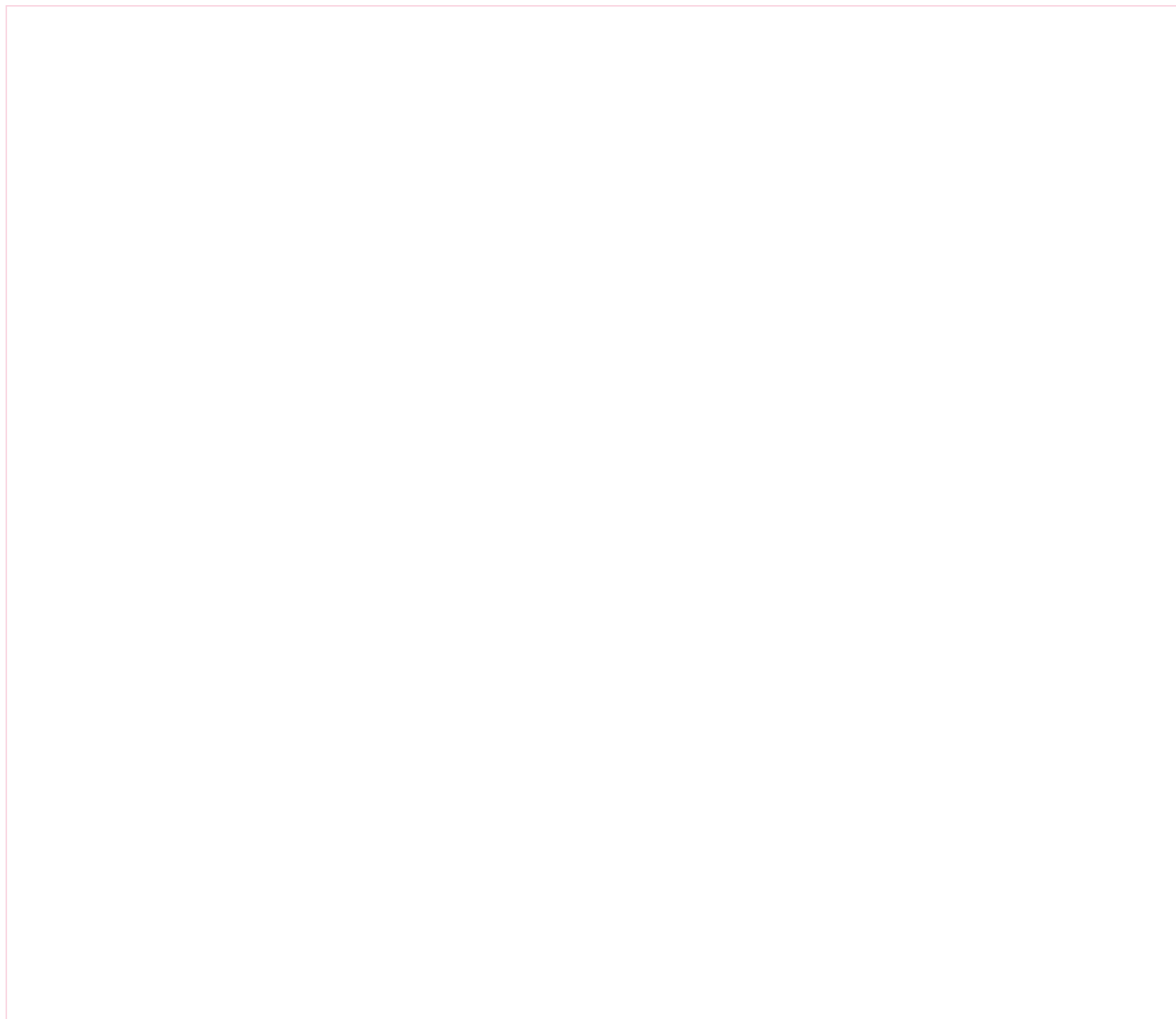
Plan skal vise arealene i m<sup>2</sup>.



Beskriv midlertidige installasjoner og byrom dersom utviklingen vil skje over lang tid.  
(Dette gjelder også hvis igangsetting ligger frem i tid.  
Hvordan kan planene bidra til en ønsket utviklings-  
endring allerede nå?  
Finnes det prosjekter som bør utføres snarest for å  
kunne heve sosial, økonomisk og miljømessig bære-  
kraft?

## 26 BESTEMMELSER SOM BØR INNARBEIDES JURIDISK BINDENDE

Drøft bestemmelser som bør innarbeides juridisk bindende.



Beskriv avtalene som må innarbeides og om de er gjeldende eller må inngås.  
For sistnevnte beskrive status i prosessen.

